

23

תכנית מס' ג' 13669
 המהווה שינוי ופירוט להוראות
 תכנית ג' 3615 שבתוקף
 מתנ"ס, בריכת שחיה ומרכז ספורט שלומי,
 מאמצת את התכנית ג' 11293

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 13669
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 3.12.03 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 13669
 מורסמה בילקוט המוסומים מס. 5304
 מיום 10-6-07

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי : שלומי

שם ישוב : שלומי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

"תכנית מס' ג13669 המהווה שינוי ופירוט להוראות תכנית ג3615 שבתוקף מתנ"ס, בריכת שחיה ומרכז ספורט שלומי"

1.2 מקום התוכנית:

התכנית נמצאת מצפון לכביש מס' 899 ומדרום לאזור התעשייה הישן.

מספר גוש**	חלקות	צפון: 775
18318	35	
18318	36	
18318	37	
18318	19	חלק מהחלקה
18318	20	חלק מהחלקה
18318	24	חלק מהחלקה
18318	25	חלק מהחלקה
18318	26	חלק מהחלקה
18318	34	חלק מהחלקה
18318	38	חלק מהחלקה
18318	39	חלק מהחלקה
18318	40	חלק מהחלקה
18274	47	חלק מהחלקה

1.3 שטח התוכנית: 23,691 דונם (מדידה גרפית)

1.4 בעלי עניין:

מינהל מקרקעי ישראל,
נצרת עילית, מיקוד 17105 טל. 046558211.

בעל הקרקע:

מועצה מקומית שלומי,
שלומי 22832, 049808161.

יזם ומגיש התוכנית:

אדריכל מייק סקה, רישיון מס' 00066885,
רח' מעלה אבשלום 24 אי קריית טבעון
טל. 054574491 פקס 049530684.

עורך התוכנית:

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 512 גו מאושרת, מאמצת את התכנית גו 11293 מאושרת, תקנון התכנית מחליף את הוראות תקנון גו 3615 המאושר ובא במקומו, התשריט המאושר של התכנית גו 3615 תקף ובעינו עומד. כל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב. (תקנון התכנית מחליף את הוראות תקנון גו 3615 המאושר ובא במקומו).
- תשריט מאושר של תכנית גו 3615 תקף ובעינו עומד. תכנית זו כוללת הוראות תכנית בלבד ותשריט תכנית גו 3615 המאושרת מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- תקנון ותשריט מאושר של תכנית גו 11293. ללא שינוי.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
17/11/02	עדכון 1
25/6/03	עדכון 2
26/1/04	עדכון 3
3/3/04	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו עבה בצבע כחול	גבול התכנית
שטח צבוע בצבע ירוק ומותחם בירוק כהה	שטח ספורט
חום מוקף בחום כהה	שטח לבנין ציבורי
אדום	דרך חדשה
שטח צבוע בצבע חום בהיר	דרך מאושרת
קו קו בצבע אדום	דרך קיימת לביטול
מספר עליון ברוזטה	מספר הדרך
מספר צדדי ברוזטה	מרווח קדמי מינימאלי
מספר תחתון ברוזטה	רוחב הדרך
קו מרוסק בצבע שחור	בנין מוצע
קו בצבע שחור עם משולשים קטנים	גבול גוש רשום

קו מרוסק בצבע התשריט
מספר קטן בתוך עיגול
שטח ירוק מטויט בירוק כהה
קו אדום מרוסק

גבול חלקה רשומה
מספר חלקה
מגרשי ספורט קיימים
קו בנין

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		תאור השטח
שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	
15.085	63.6	15.085	63.6	שטח ספורט
3.552	14.99	3.552	14.99	שטח לבנין ציבורי
2.178	9.20	2.178	9.20	דרך מאושרת
0.656	2.77	0.656	2.77	דרך חדשה
2.220	9.37	2.220	9.37	דרך קיימת לביטול
סה"כ 23,691	100	סה"כ 23,691	100	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

פירוט והסדרת זכויות הבניה עבור יעודי הקרקע המאושרים בתכנית גו3615.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הסדרת והקמת מתקני ספורט, הכולל מתג"ס, אולם ספורט, בריכת שחיה מקורה, משטחי חניה, מצבות זיכרון, אנדרטאות, מתקני משחקים, מזנון, שבילים מרוצפים, פסלים ופיתוח גופי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
שטח ספורט	9051 מ"ר
שטח למבנה ציבור	3197 מ"ר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שטח ספורט: מגרשים מס' 24,37 מיועדים לבריכת שחיה מקורה, למרכז ספורט, חניות, שבילים ומשטחים מרוצפים, למצבות זיכרון ולאנדרטאות, מזנון, מתקני משחק, למתקני ספורט ולטיפול נופי. מגרש מס' 5 ב' לפי תכנית גו11293 מאושרת.

שטח למבנה ציבור: מגרש מס' 34 מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק תכנון והבניה התשכ"ה 1965, המיועד למתנ"ס. מגרש מס' 5 א' לפי תכנית גו11293 מאושרת.

דרך קיימת \ מאושרת: שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

דרך מוצעת: שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

דרך קיימת לביטול: בהתאם ליעוד החדש המסומן בתשריט.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא ייקבעו הזכויות בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(הישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובחיתולים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שטחים) עיקריים	גודל מגרש מיינמטלי (במ"ר)	קווי בנין - ר"ט	אחוזי בנייה ב-%	שטחים עיקריים	שטחי שירות	לסוגי תפקוד (תכניים)	סה"כ	גובה מקסימאלי	בניה מקסימאלי	צפיפות / מס' יחיד למגרש מיינמטלי	מס' יחיד סה"כ לזוים
שטח ספורט (אולם ספורט) מגרש 37	1500	5	5	70	60	10	10	2	8	8	8
שטח ספורט (ברכה שחיה) מגרש 24	1500	5	5	70	60	10	10	1	8	8	8
שטח ספורט מגרש 25	1500	5	5	70	60	10	10	1	8	8	8
שטח למגורים צמוד (מתחמים) מגרש 34	3552	3	5	120	90	30	30	3	15	15	15
שטח למגורים צמוד (מתחמים) מגרש 34	3552	3	5	120	90	30	30	3	15	15	15
שטח למגורים צמוד (מתחמים) מגרש 34	3552	3	5	120	90	30	30	3	15	15	15

* יחידת הבנייה היא מ"ר. במקרה של חיתולים תכניים, יחידת הבנייה היא מ"ר חיתול.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

שלטים ומתקני פרסום

לא תותר התקנת שלטים ומתקני פרסום על חזיתות הבניינים, למעט מספר מואר ושילוט ברחובות.

דודי שמש

לא תותר התקנת דודי שמש, מיכלי אגירת מים ודלק על גגות ואו חזיתות הבניינים ואו על מתקנים מיוחדים.

עיצוב ארכיטקטוני

הבניינים הכלולים בתחום התכנית יהיו בעלי אופי ארכיטקטוני מגובש, חזיתות המבנים יהיו מצופות באריחים קשיחים בשטח שלא יפחת מ-60% מסה"כ שטח החזיתות של המבנה. לא תותר כל פעולה שיהיה בה כדי לפגוע בצורת הבניינים.

גינון ונטיעות במרווחים בין הבניינים

גינון ונטיעות במרכז הספורט יבוצעו ע"י מגישי התכנית בסמוך להשלמת פעולות הבניה בשטח.

גדרות

הגדרות יהיו בעיצוב ארכיטקטוני אחיד ותמוקמנה לאורך הדרכים ושטחי החניה. לא תותר הקמת גדרות בתחום התכנית, אלא בהסכמת בעל הקרקע ומגישי התכנית.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראלי:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. סידורים לנכים:

קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

